

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反都市計畫法事件，不服原處分機關民國 107 年 11 月 26 日北市都築字第 107604153

51 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有之本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建築物），領有 96 使字第 XXXX 號使用執照，位於都市計畫商業區；依本府民國（下同）83 年 6 月 1 日府

都二字第 83027894 號公告（下稱 83 年 6 月 1 日公告）之「擬訂基隆河（○○橋至○○橋段

）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」都市計畫圖說，及本府 105 年 11 月 9 日府都規字第 10539571200 號公告（下稱 105 年 11 月 9 日公告）之「修訂臺北市『基隆河（○○

橋至○○橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」都市計畫書，均明訂系爭建築物所在商業區係供一般商業使用，不得作住宅使用。嗣原處分機關查得系爭建築物前經本市稅捐稽徵處（下稱稅捐處）核定按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 106 年 5 月 24 日北市都築字第 10633926900 號函通知訴願

人略以，系爭建築物涉違規作住宅使用，請確保建築物合法使用，以免受罰；如現況已非住宅使用，請向稅捐處辦理房屋使用情形變更，重新核定稅率，原處分機關將於文到次日起 3 個月後函請該處提供系爭建築物之課稅資料，倘使用現況係維持作住宅使用且未變成非住家稅率，則視為繼續作住宅使用，將續依相關規定辦理。

二、嗣原處分機關查得系爭建築物仍按住家用稅率課徵房屋稅，乃以 107 年 2 月 14 日北市都築字第 10731753000 號函通知訴願人，將於 107 年 3 月 12 日派員至系爭建築物現場勘查，如

系爭建築物實際已改作商業使用，得出示商業登記或營業登記等資料，將據以作為非住宅使用認定之依據；該函於 107 年 2 月 26 日送達。惟屆期未獲訴願人配合無法進入，原處

分機關乃以 107 年 3 月 20 日北市都築字第 10731759400 號函通知訴願人就系爭建築物涉及

違反都市計畫法規定，檢附具體事證並陳述意見，未獲回應。嗣原處分機關審認訴願人並未提出系爭建築物未作住宅使用之具體事證供核，乃以系爭建築物違規作為住宅使用，違反系爭建築物所在土地使用分區之都市計畫規定，依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則等規定，以 107 年 11 月 26 日北市都築字第 10760415351 號裁處書（下稱原處

分）處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 9 個月內停止違規使用。

原處分於 107 年 11 月 28 日送達，訴願人不服，於 107 年 12 月 25 日經由原處分機關向本府提

起訴願，108 年 2 月 11 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人於訴願聲明書之訴願聲明記載：「民國 107 年 11 月 26 日北市都築字第 10760415351 號裁處書暨都築罰字第 070158 罰鍰單……均撤銷」惟都築罰字第 070158 罰鍰繳款單僅係原處分之附件，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按都市計畫法第 4 條規定：「本法之主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」

第 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區……。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」第 35 條規定：「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」第 79 條第 1 項規定：「都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。」

臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 規定：「前條各使用分區使用限制如下：……

.. 二 商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用。……。」

內政部 101 年 4 月 10 日台內營字第 1010802709 號函釋：「……有關違反都市計畫土地使

用分區管制規定時，都市計畫主管機關之稽查方式，都市計畫法並無明文。……應依據行政程序法第 36 條至第 42 條調查事實及證據，於作處分或其他行政行為時，依行政程

序法第 43 條斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。……例如建築物使用執照、土地與房屋課稅、公司或工廠或營利事業登記，及其他足勘（按：應為堪）佐證之資料等，預為研判是否違反都市計畫書土地使用分區管制或臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，並評估是否有進入住宅空間之必要性。如經評估確有進入住宅空間之必要，請依行政程序法第 42 條規定：『行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通知當事人到場。』辦理，並應注意正當程序及建築物所有權人、使用人或管理人之意願後，始進入該等空間稽查，以避免產生爭議。」

法務部 103 年 10 月 27 日法律字第 10303512490 號函釋：「主旨：有關臺北市政府函詢違規

住宅查察流程涉及行政程序法第 42 條規定疑義……。說明：……三、……行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定……。是以，縱因建築物使用人、管理人或所有權人以維護私領域為理由，拒絕稽查而未能進入該私人領域調查，倘依其他所查事實及證據，已足證明違反法令之事實存在，仍得據以裁處行政罰……。」

臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則第 2 點規定：「適用範圍：依據臺北市政府 105 年 11 月 9 日府都規字第 105395

71200 號公告……劃設之商業區及娛樂區……。」第 3 點規定：「都發局經横向聯繫他機關（如臺北市稅捐稽徵處等），查得恐有供作住宅使用之情形者，由都發局通知建物所有權人說明使用事實，法令規定及倘於文到 3 個月後經查違規作住宅使用屬實者，將依違反都市計畫法第 79 條第 1 項規定裁處……。」第 5 點規定：「為有效遏止違規住宅使用之情形，依據建物謄本所載主要建物登記面積訂定不同級距，並對違規之建物所有權人採三階段之裁罰處理，統一裁罰基準如下表：（節錄）

級距（註一）	級距三
第一階段	處 10 萬元罰鍰，限期 9 個月內停止違規使用。

註一：

依據主要建物面積訂定級距如下：

……級距三：面積 100 平方公尺以上，未達 165 平方公尺……。

.....

」

臺北市政府 104 年 4 月 29 日府都築字第 10433041900 號公告：「主旨：公告『都市計畫法

第 79 條』有關本府權限，委任本府都市發展局辦理，並自公告之日起生效。……公告事項：『都市計畫法第 79 條』有關本府權限，委任本府都市發展局辦理，以該局名義行

之。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關認定訴願人之系爭建築物作住宅使用違法事實所憑證據駁斥如下：

- (一) 原處分機關無法進入系爭建築物勘查，此係藉口或原因，絕非被認定之案件結果。
- (二) 依行政程序法第 102 條規定授予人民陳述意見是權利而非課予人民義務，此與原處分機關應負之舉證責任分屬二事，訴願人未行使陳述意見之權利不當然表示原處分機關應負之舉證責任倒置由訴願人承擔。
- (三) 訴願人為求稅額計算利益，將坐落商業區之系爭建築物申報為住家使用，其衍生法律效果僅限於稅務相關法規，原處分機關以房屋稅作為訴願人違反都市計畫法之證據，悖於行政法不當連結禁止原則；又系爭建築物歷年來均以一般土地繳納地價稅，並非自用住宅用地，足以反證本案並無「作住宅使用」之違法事實。
- (四) 原處分機關沒有提出證據證明訴願人於其行政指導前系爭建築物「作住宅使用」之違法事實，則原處分機關何得以行政指導後，訴願人未主動變更作為認定「作住宅使用」之證據？

四、查系爭建築物位於都市計畫商業區，依本府 83 年 6 月 1 日及 105 年 11 月 9 日公告之都市計畫

，均明訂系爭建築物所在商業區係供一般商業使用，不得作住宅使用；惟原處分機關查得系爭建築物經稅捐處核定按住家用稅率課徵房屋稅，且訴願人未依原處分機關之通知配合現場領勘，亦未提出系爭建築物未作住宅使用之具體事證供核；原處分機關乃認定訴願人將系爭建築物違規作為住宅使用屬實，有系爭建築物使用分區圖、本府 83 年 6 月 1 日、105 年 11 月 9 日公告之都市計畫書圖、稅捐處 106 年 3 月 9 日北市稽財丙字第 10633878

900 號及 106 年 11 月 17 日北市稽財丙字第 10633384900 號函所附房屋稅清冊資料、原處分

機關 106 年 5 月 24 日北市都築字第 10633926900 號、107 年 2 月 14 日北市都築字第 107317530

00 號函與其送達證書、107 年 3 月 12 日現場使用情形訪視表、107 年 3 月 20 日北市都築字第

10731759400 號函等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關無法進入系爭建築物勘查絕非被認定之案件結果；訴願人未行使陳述意見之權利不當然表示原處分機關應負之舉證責任倒置由訴願人承擔；原處分機關以房屋稅作為訴願人違反都市計畫法之證據，悖於行政法不當連結禁止原則；又系爭建築物歷年來均以一般土地繳納地價稅，並非自用住宅用地；原處分機關並未證明行政

指導前有作住宅使用之違法事實云云。經查：

- (一) 按都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制；次按商業區以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用；違反都市計畫法或直轄市政府等依該法所發布之命令者，得處土地或建築物所有權人、使用人等 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令停止使用等；不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施；揆諸都市計畫法第 32 條、第 79 條第 1 項及臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 等規定自明。
- (二) 查系爭建築物位於都市計畫商業區，依卷附稅捐處 106 年 3 月 9 日北市稽財丙字第 10633878900 號及 106 年 11 月 17 日北市稽財丙字第 10633384900 號函所附房屋稅清冊資料等

影本所示，系爭建築物經稅捐處核定按住家用稅率課徵房屋稅，經原處分機關以系爭建築物涉違規作為住宅使用，違反本府 83 年 6 月 1 日及 105 年 11 月 9 日公告之都市計畫書

圖關於該商業區禁止作住宅使用之規定，乃以 107 年 2 月 14 日北市都築字第 107317530 00 號函通知訴願人，將於 107 年 3 月 12 日派員至系爭建築物現場勘查；該函於 107 年 2 月

26 日送達，有送達證書影本在卷可憑。再依前開內政部 101 年 4 月 10 日函釋意旨，都

市
計畫法雖未明定主管機關就建築物所有權人等是否違反都市計畫土地使用分區管制等規定之稽查方式，如經評估確有進入住宅之必要，得依行政程序法第 42 條規定實施勘驗，並通知當事人到場；是本件原處分機關為了解系爭建築物之使用情形而通知訴願人辦理現場領勘事宜，應屬有據。惟依原處分機關 107 年 3 月 12 日現場使用情形訪視表影本記載，原處分機關人員至系爭建築物訪視時大門深鎖，現場管理人員表示住戶不在，並且不方便配合讓訪視人員進入及簽蓋訪視表；而訴願人並未提出系爭建築物未作為住宅使用之具體事證供核。

- (三) 據此，依前開法務部 103 年 10 月 27 日函釋意旨，本件原處分機關雖未能進入系爭建築物調查，然綜觀上述資料，原處分機關係斟酌調查事實及證據之結果，認定訴願人將系爭建築物作為住宅使用；且訴願人於其訴願聲明暨理由書中自承其向稅捐處申請系爭建築物按住家用稅率課徵房屋稅獲准，而稅捐處核定系爭建築物按住家用稅率課徵房屋稅係依訴願人之申請並按實際使用情形所為核實課稅；況訴願人於提起訴願後仍未能提出系爭建築物未作為住宅使用之具體事證供核；是系爭建築物係作住宅使用，

訴願人有違反本府依都市計畫法第 32 條規定公告之都市計畫書圖所定系爭建築物所在之商業區不得作住宅使用之事實，堪予認定。訴願人主張原處分機關無法進入系爭建築物勘查、未盡其舉證責任及原處分以房屋稅作為訴願人違反都市計畫法之證據，悖於行政法不當連結禁止原則等語，委難採據。復依臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則第 5 點規定，因訴願人所有之系爭建築物面積為 107.67 平方公尺，屬級距 3，有建物相關部別列印畫面影本附卷可稽。是原處分機關依都市計畫法第 79 條第 1 項前段及上開作業原則第 5 點等規定，處訴願人 10 萬元罰鍰，並限於文到次日起 9 個月內停止違規使用，應無違誤。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 5 月 7 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）